

Erste Rechtsprechung zur Mietzinsbefreiung wegen Covid-Betretungsverbots

Der Ausbruch der Corona-Pandemie hat seit März dieses Jahres österreichweit zu Ausgangsbeschränkungen samt behördlich verordneten Betretungsverboten (vor allem infolge der 96. Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz betreffend vorläufige Maßnahmen zur Verhinderung der Verbreitung von COVID-19 vom 15.03.2020) geführt. Während sich Österreich bereits im zweiten Lockdown befindet, haben sich die Gerichte derzeit mit den rechtlichen Auswirkungen, insbesondere mit den mietrechtlichen Folgen des ersten Lockdowns, zu beschäftigen, der viele Unternehmer im März bzw. April 2020 oft für mehrere Wochen zur Schließung ihrer Geschäftsräume nötigte. Bereits mit Newsletter vom 20.03.2020 haben wir die relevanten mietrechtlichen Aspekte dargestellt, die kaum generelle Aussagen zulassen. Viele Mieter konnten für die oft relativ kurze Zeit eine einvernehmliche Lösung mit ihrem Vermieter finden, die der einzelfallspezifischen Situation oft am besten entspricht.

Ungeachtet der dargestellten Rechtslage pochten einige Vermieter von Geschäftsräumen für diesen Zeitraum freilich auf die ungekürzte Zahlung des Mietzinses. Geschäftsraummieter allerdings haben ein wirtschaftliches Interesse daran, die Fixkosten – insbesondere in dieser Krisensituation – so gering als möglich zu halten. In Literatur und Medien wurden in diesem Zusammenhang oft die §§ 1104 f ABGB zur Mietzinsbefreiung bzw. Mietzinsminderung aufgrund außerordentlichen Zufalls diskutiert; gerichtliche Entscheidungen fehlten aufgrund der Neuartigkeit dieser Situation bislang.

Nun hat das **Bezirksgericht Meidling** in einem **Urteil (9 C 368/20b)** zur Mietzinsbefreiung eines Friseurs als Geschäftsraummieter zu einigen Rechtsfragen erste Antworten gegeben. Der Friseur zahlte im April 2020 zwar die Betriebskosten, berief sich jedoch gemäß § 1096 iVm § 1104 ABGB auf eine Befreiung von der Pflicht zur Zahlung der Miete. Zunächst hält das Gericht fest, dass die **COVID-19-Pandemie eine „Seuche“ im Sinne des § 1104 ABGB** ist und schließt sich somit der überwiegenden Lehre an. Ebenfalls in Einklang mit der Lehre stellt das Gericht bei der Beurteilung der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts einzelfallbezogen auf den konkret bedungenen Nutzen ab. Die Räume konnten für die Zwecke eines Friseurs nicht genutzt werden. Auch ein Werbeeffect durch vorbeigehende Passanten hält das Gericht für ausgeschlossen, weil ja weder das Einkaufen noch das Flanieren in dieser Zeit möglich war. Die Unbrauchbarkeit für den Zeitraum des Betretungsverbot ist gegeben und der Friseur ist von der Entrichtung des Mietzinses befreit, so das Gericht.

Allerdings handelt es sich um ein derzeit noch nicht rechtskräftiges erstinstanzliches Urteil. Es bleibt sohin abzuwarten, ob der Instanzenzug ausgeschöpft wird und wie letztendlich die rechtskräftige Entscheidung einer höheren Instanz ausfällt. Ungeachtet dessen kann das Urteil nicht verallgemeinert werden, weil die Erwägungen zur Unbrauchbarkeit nicht ohne weiteres auch auf Geschäftsräume anderer Branchen, wie zB der Gastronomie, übernommen werden kann; stets ist auf den Einzelfall abzustellen.